

PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO TRABALHO

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO

07ª VARA DO TRABALHO DE LONDRINA

ATOrd 0000288-40.2019.5.09.0863

MANDADO ID F52a039

RECLAMANTE: LUCAS MENDES DE SOUZA

RECLAMADO: M. N. MONTAGENS INDUSTRIAIS LTDA E OUTROS (3)

**AUTO DE AVALIAÇÃO**

No dia 25 de outubro de 2022, às 13h10, compareci na Rua Jerusalém, 180, em Londrina, Residencial Portal do Lago, e depois de vistoriar os imóveis, **acompanhada da executada Nadir Ferreira, que reside no apartamento 1802**, avaliei os imóveis abaixo descritos:

***Imóvel 1: matrícula 65.631 do 1. Cartório de Registro de Imóveis de Londrina***

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Garagem nº 15, tipo B1, situada no 1º subsolo, do Residencial Portal do Lago, localizado à Rua Jerusalém nº 180, desta cidade, com área total de 16,071591223 m2, sendo 13,534800563 m2 de área privativa, 2,53679066 m2 de área de uso comum, correspondendo a fração ideal do terreno de 0,000769897 do total ou quota do terreno de 2,120519 m2, confrontando-se: "Pela frente com a área de circulação de veículos; de um lado, com a garagem nº 16; de outro lado, com o muro divisa sul do residencial; e aos fundos, com a garagem nº 40".-

***Imóvel 2: matrícula 65.632 do 1. Cartório de Registro de Imóveis de Londrina***

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Garagem nº 40, tipo B1, situada no 1º subsolo, do Residencial Portal do Lago, localizado à Rua Jerusalém nº 180, desta cidade, com área total de 16,071591223 m2, sendo 13,534800563 m2 de área privativa, 2,53679066 m2 de área de uso comum, correspondendo a fração ideal do terreno de 0,000769897 do total ou quota do terreno de 2,120519 m2, confrontando-se: "Pela frente com a área de circulação de veículos; de um lado, com o muro divisa sul do residencial; de outro lado, com a garagem nº 39; e aos fundos, com a garagem nº 15".-

**Características** – As garagens são localizadas no 1. subsolo do edifício, posicionadas uma à frente da outra e com acessos independentes.



**Endereço:** Residencial Portal do Lago - Rua Jerusalém, 180, em Londrina.

**Ocupação** – Vagas de garagem utilizadas pela executada Nadir Ferreira.

**Avaliação** - Avalio o imóvel 1 em R\$ 50.000,00 e o imóvel 2 em R\$ 50.000,00, conforme critérios expostos na justificativa abaixo.

**CrITÉRIOS de avaliação** - Vagas de garagem são bastante valorizadas nos centros urbanos em função da escassez de espaços de estacionamento, notadamente com o conforto e segurança que uma vaga privativa em prédio residencial representa. Por outro lado, os anúncios públicos de venda de garagens pelas imobiliárias tornaram-se praticamente inexistentes em função das limitações impostas pela Lei 12.607/2012 que, na prática, restringiu a comercialização de abrigos para veículos aos moradores do próprio condomínio. A ausência de paradigmas para a avaliação por comparação nos leva à busca de

novos parâmetros a fim de que a aferição do preço seja consistente e justificada.

É habitual que vagas de garagem tenham seu valor determinado por um percentual do preço do apartamento ao qual estão vinculadas. Reportagem da Revista Exame (<https://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/vagas-de-garagem-podem-valorizar-apartamentos-em-mais-de-20/> - Consulta em 30/08/2022), baseada em consulta a profissionais do ramo imobiliário, estima o valor das garagens entre 7% e 12% do valor do imóvel. Considerando que se trata de pesquisa realizada em Capitais e grandes centros urbanos, onde o espaço de estacionamento é altamente disputado, o percentual adotado para a presente avaliação será de 10%, compatível com uma cidade de médio porte como Londrina.

Conforme se verifica pela consulta no mercado imobiliário de Londrina, o preço médio de um apartamento no Residencial Portal do Lago, com dedução de 5% para obtenção de preço à vista, é de R\$ 500.000,00 (ver, por exemplo: [https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-londrina-residencial-do-lago-132m2-RS530000/id-10307135/?utm\\_source=Trovit&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=sc---balneário-piçarras-|-venda](https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-londrina-residencial-do-lago-132m2-RS530000/id-10307135/?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=sc---balneário-piçarras-|-venda)).

Débora Macagnani Martin

Oficial de Justiça Avaliador Federal

